

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 61/2022/DS-ST

Ngày: 28/10/2022.

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa Lý.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mưng Niê;
2. Ông Trương Hữu Vinh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về việc; “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2022/QĐXXST-DS ngày 14/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ma Thị Đ.

Địa chỉ: Buôn E, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; Có mặt.

- Bị đơn: Bà H Mai L Niê.

Địa chỉ: Buôn E, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 30/11/2020, bà H B Niê, sinh năm 1968, trú tại: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk qua đời có để lại cho bà H Mai L Niê thừa kế tài sản là 2 thửa đất tọa lạc tại xã Ea, huyện K, có đặc điểm như sau:

Thửa đất số 68; tờ bản đồ số 52; diện tích 1.340m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170170.

Thửa đất số 87; tờ bản đồ số 52; diện tích 11.010m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170171.

Ngày 10/02/2022, bà H Mai L Niê có ký hợp đồng đặt cọc bán cho bà Ma Thị

Đ 2 thửa đất trên với giá 670.000.000 đồng; bà Đ đặt cọc trước số tiền 175.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 60 ngày; hai bên thỏa thuận bên mua vi phạm hợp đồng đặt cọc chịu mất số tiền đặt cọc; bên bán vi phạm hợp đồng đặt cọc chịu bồi thường gấp 5 lần số tiền bên mua đặt cọc; ngay khi bên bán nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng với bên mua làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bên mua chịu trách nhiệm thanh toán cho bên bán số tiền còn lại ngay khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hoàn tất. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn đặt cọc, bà Đ yêu cầu bà H Mai L Niê đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H Mai L Niê không thực hiện. Vì vậy, bà Ma Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Búk giải quyết: Buộc bà H Mai L Niê phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ma Thị Đ đối với thửa đất số 68; tờ bản đồ số 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 17170 và thửa đất số 87; tờ bản đồ số 52; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170171. Trường hợp bà H Mai L Niê không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải bồi thường phạt cọc số tiền gấp 05 lần theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 875.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà H Mai L Niê trình bày:

Ngày 10/02/2022, bà H Mai L Niê có ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng cho bà Ma Thị Đ thửa đất số 68; tờ bản đồ số 52, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170170; Thửa đất số 87; tờ bản đồ số 52, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170171, đất tọa lạc tại xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng. Bà H Mai L đã nhận cọc số tiền 175.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận tiền cọc, bà H Mai L giao cho bà Đ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thống nhất bà Đ là người đi làm thủ tục bà H Mai L chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên 02 thửa đất nêu trên đứng tên hộ ông Y H L Kbuôr, bà H B Niê (ông Y H L và bà H B là bố mẹ đẻ của bà H Mai L) ông bà đều đã chết và 02 thửa đất trên là tài sản thừa kế nhưng chưa được chia, nên cho đến nay bà Đ không làm được thủ tục chuyển nhượng. Vì vậy, bà H Mai L Niê không có quyền chuyển nhượng đất nên sẽ trả lại cho bà Ma Thị Đ số tiền cọc đã nhận là 175.000.000 đồng và tự nguyện bồi thường thêm cho bà Đ số tiền 28.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà Đ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170170 và AM 170171.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 71, 234 BLTTDS. Bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 72 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Ngày 10/02/2022, bà H Mai L Niê có ký hợp đồng đặt cọc, nhằm chuyển nhượng cho bà Ma Thị Đ 02 thửa đất: Thửa đất số 68; Thửa đất số

87; tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại xã Ea, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng. Bà H Mai L đã nhận cọc số tiền 175.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận tiền cọc, bà H Mai L đã giao cho bà Đ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, 02 thửa đất trên đứng tên hộ ông Y H L Kbuôr, bà H B Niê như vậy bà H Mai L chưa đứng tên quyền sử dụng đất, bà Đ cũng biết điều này. Theo quy định tại Điều 168 [Luật đất đai](#): “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận...”. bà H Mai L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng đặt cọc hai bên giao kết vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 [Bộ luật Dân sự](#). Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu, việc làm cho hợp đồng vô hiệu cả hai bên đều có lỗi, nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ma Thị Đ, buộc H Mai L Niê phải trả cho bà Ma Thị Đ số tiền 175.000.000 đồng và buộc bà Ma Thị Đ trả lại cho bà H Mai L Niê 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170170 và AM 170171.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2]. Về yêu cầu của đương sự thấy rằng:

Vào ngày 10/02/2022, bà H Mai L Niê có ký hợp đồng đặt cọc, nhằm mục đích chuyển nhượng cho bà Ma Thị Đ 02 thửa đất: Thửa đất số 68; tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170170; Thửa đất số 87; tờ bản đồ số 52; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170171, đất tọa lạc tại xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 670.000.000 đồng. Bà H Mai L đã nhận cọc số tiền 175.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, 02 thửa đất trên đứng tên hộ ông Y H L Kbuôr, bà H B Niê chưa thể hiện bà H Mai L được thừa kế 02 thửa đất trên, bà Đ cũng được biết điều này. Theo quy định tại Điều 168 [Luật đất đai](#): “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận...”. bà H Mai L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng đặt cọc hai bên giao kết vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 [Bộ luật Dân sự](#). Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu, việc làm cho hợp đồng vô hiệu cả hai bên đều có lỗi, nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ma Thị Đ, buộc H Mai L Niê phải trả cho bà Ma Thị Đ số tiền 175.000.000 đồng; xét thấy việc bà H Mai L bồi thường cho bà Ma Thị Đ

số tiền 28.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên cần chấp nhận và buộc bà Ma Thị Đ trả lại cho bà H Mai L Niê 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170170 và AM 170171.

Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ý kiến của nguyên đơn cho rằng, hợp đồng đặt cọc vẫn có hiệu lực. HĐXX xét thấy, cho đến thời điểm hiện tại bà H Mai L vẫn chưa đứng tên đối với 02 thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đ nên hợp đồng không thể thực hiện được; đối với yêu cầu phạt cọc gấp 05 lần với số tiền 850.000.000 đồng của nguyên đơn là không hợp lý, bởi vì việc làm cho hợp đồng vô hiệu hai bên đều có lỗi, bà Đ biết rõ bà H Mai L chưa đứng tên 02 thửa đất, chưa làm thủ tục hưởng thừa kế nhưng vẫn thực hiện giao dịch với bà H Mai L.

[3]. Về án phí: Bị đơn bà H Mai L Niê phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 123, Điều 131, Điều 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ma Thị Đ.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/02/2022, giữa bên bán bà H Mai L Niê và bên mua bà Ma Thị Đ là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà H Mai L Niê phải trả cho bà Ma Thị Đ, số tiền 203.000.000đ (*Hai trăm linh ba triệu đồng*).

Bà Ma Thị Đ phải trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 170170 và AM 170171 cho bà H Mai L Niê.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Bà H Mai L Niê phải chịu 10.150.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm, do bà H Mai L Niê là người đồng bào dân tộc thiểu số sống ở xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn án phí. Trả lại cho bà Ma Thị Đ số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0008604 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Không Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật

thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện Krông Buk;
- Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hs-vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Hoàng Thị Hoa Lý